



Research Article

Aspek Hukum Dalam Pengembangan dan Pengelolaan Kawasan Bilaporah, Bangkalan, Madura

Nur komariyah¹, Abdur Rohman²

1. Prodi Ekonomi Syariah, Universitas Trunojoyo Madura; 220721100087@student.trunojoyo.ac.id
2. Prodi Ekonomi Syariah, Universitas Trunojoyo Madura; abdur.rahman@trunojoyo.ac.id



Copyright © 2024 by Authors, Published by JUSTICES: Journal of Law. This is an open access article under the CC BY License <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Received : August 26, 2024

Revised : September 21, 2024

Accepted : October 07, 2024

Available online : December 06, 2024

How to Cite: Nur Komariyah, & Abdur Rohman. (2024). Legal Aspects in the Development and Management of the Bilaporah Area, Bangkalan, Madura. *JUSTICES: Journal of Law*, 3(4), 289-302. <https://doi.org/10.58355/justices.v3i4.128>

Legal Aspects in the Development and Management of the Bilaporah Area, Bangkalan, Madura

Abstract. This study aims to analyze the legal aspects in the development and management of the Bilaporah area in Bangkalan, Madura. This area has significant economic and tourism potential, but legal challenges often hinder the optimization of its development. This study identifies various relevant regulations, including agrarian law, environmental law, and regional regulations. In addition, this study evaluates the implementation of these policies in practice and the obstacles faced by local governments and investors. The results of the study indicate that unclear regulations and overlapping regulations often lead to legal uncertainty, which negatively affects the investment climate. Therefore, it is necessary to harmonize regulations and increase the capacity of law enforcement to support sustainable and equitable development in Bilaporah.

Keywords: Legal Aspects, Area Development, Management, Bilaporah, Bangkalan, Madura, Regulation, Investment, Agrarian Law, Environmental Law

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum dalam pengembangan dan pengelolaan kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura. Kawasan ini memiliki potensi ekonomi dan pariwisata yang signifikan, namun tantangan hukum seringkali menghambat optimalisasi pengembangannya. Penelitian ini mengidentifikasi berbagai regulasi yang relevan, termasuk hukum agraria, hukum lingkungan, dan peraturan daerah. Selain itu, kajian ini mengevaluasi penerapan kebijakan-kebijakan tersebut dalam praktik serta hambatan yang dihadapi oleh pemerintah daerah dan investor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakjelasan regulasi dan tumpang tindih peraturan sering kali menyebabkan ketidakpastian hukum, yang berpengaruh negatif terhadap iklim investasi. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi serta peningkatan kapasitas penegakan hukum untuk mendukung pengembangan yang berkelanjutan dan berkeadilan di Bilaporah.

Kata Kunci: Aspek Hukum, Pengembangan Kawasan, Pengelolaan, Bilaporah, Bangkalan, Madura, Regulasi, Investasi, Hukum Agraria, Hukum Lingkungan.

PENDAHULUAN

Pengembangan dan pengelolaan kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura, merupakan salah satu upaya strategis yang dilakukan untuk meningkatkan potensi ekonomi dan pariwisata di wilayah tersebut. Kawasan ini memiliki beragam sumber daya alam dan budaya yang dapat dioptimalkan untuk menarik investasi dan wisatawan¹. Namun, dalam proses pengembangannya, aspek hukum menjadi salah satu tantangan utama yang perlu mendapatkan perhatian serius. Kepastian hukum dan keberlanjutan pengelolaan merupakan faktor penting yang mempengaruhi keberhasilan pengembangan kawasan ini².

Aspek hukum dalam pengembangan dan pengelolaan kawasan Bilaporah mencakup berbagai regulasi dan kebijakan yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat. Regulasi tersebut meliputi hukum agraria, hukum lingkungan, dan berbagai peraturan daerah yang mengatur penggunaan lahan dan pengelolaan sumber daya alam. Ketidakjelasan dan tumpang tindih regulasi sering kali menjadi hambatan utama yang menyebabkan ketidakpastian hukum. Hal ini berpotensi menurunkan minat investasi dan menghambat perkembangan kawasan secara keseluruhan.

Hukum agraria merupakan salah satu aspek penting yang harus diperhatikan dalam pengembangan kawasan Bilaporah. Kepemilikan dan penggunaan lahan harus jelas dan sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk menghindari sengketa tanah. Selain itu, hukum agraria juga mengatur bagaimana lahan dapat dialokasikan untuk berbagai kegiatan ekonomi, seperti pertanian, pariwisata, dan industri.

¹ Sudahnan Sudahnan dan Isetyowati Andayani, "ASPEK HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KAWASAN KAKI SURAMADU SISI MADURA," *Perspektif*, 2022, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v27i2.830>.

² Sudahnan dan Andayani.

Ketidakjelasan status kepemilikan lahan sering kali menjadi masalah utama yang menghambat proses pengembangan kawasan³.

Selain hukum agraria, hukum lingkungan juga memainkan peran krusial dalam pengelolaan kawasan Bilaporah. Kawasan ini memiliki ekosistem yang perlu dilindungi agar dapat mendukung pembangunan berkelanjutan⁴. Regulasi lingkungan mengatur bagaimana kegiatan pembangunan harus dilakukan tanpa merusak lingkungan sekitar. Penegakan hukum lingkungan yang tegas dan konsisten sangat diperlukan untuk menjaga keseimbangan antara pengembangan ekonomi dan pelestarian lingkungan.

Peraturan daerah juga memiliki peran penting dalam mengatur pengembangan dan pengelolaan kawasan Bilaporah. Setiap daerah memiliki kebijakan dan regulasi yang spesifik sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik wilayahnya. Di Bangkalan, peraturan daerah dapat mengatur zonasi, tata ruang, dan penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana pembangunan jangka panjang. Kebijakan ini harus disusun secara komprehensif dan transparan agar dapat mendukung pengembangan kawasan yang berkelanjutan.

Salah satu tantangan utama dalam implementasi regulasi adalah kapasitas penegakan hukum di tingkat lokal. Sering kali, pemerintah daerah dan pihak penegak hukum menghadapi berbagai kendala, seperti kurangnya sumber daya manusia dan fasilitas, yang menghambat efektifitas penegakan regulasi. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas penegakan hukum menjadi salah satu prioritas yang harus dilakukan untuk mendukung pengembangan kawasan Bilaporah.

Dalam menghadapi tantangan-tantangan tersebut, diperlukan sinergi antara pemerintah daerah, masyarakat, dan pihak swasta untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif dan pengelolaan kawasan yang berkelanjutan. Harmonisasi regulasi, peningkatan kapasitas penegakan hukum, dan keterlibatan aktif masyarakat dalam proses pengembangan menjadi kunci keberhasilan. Dengan demikian, kawasan Bilaporah dapat dikembangkan secara optimal, memberikan manfaat ekonomi yang signifikan, sekaligus menjaga kelestarian lingkungan dan budaya lokal.

KAJIAN TEORI

1. Pengertian Aspek Hukum dalam Pengelolaan Wilayah

Aspek hukum dalam pengelolaan wilayah mengacu pada aturan, peraturan, dan kebijakan yang mengatur penggunaan, pengembangan, dan perlindungan wilayah. Ini mencakup undang-undang, peraturan daerah, dan keputusan pemerintah yang mengatur tata ruang, lingkungan hidup, dan pemanfaatan sumber daya alam⁵.

2. Kerangka Hukum Pengelolaan Wilayah

³ Bisnis Boulevard dan Kota Manado, "Aspek Hukum Lingkungan Dalam Pelaksanaan Reklamasi Pantai Kawasan Bisnis Boulevard Kota Manado," *Lex Et Societatis*, 2016.

⁴ Ainur Rahman Hidayat, "BUDAYA MASYARAKAT MADURA.pdf," *Jurnal Filsafat*, 2013.

⁵ Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, "Pedoman Pengembangan," *Kemenkes RI*, 2011.

Kerangka hukum pengelolaan wilayah biasanya melibatkan beberapa undang-undang utama⁶:

- **Undang-Undang Penataan Ruang (UU No. 26 Tahun 2007)**: Mengatur tentang rencana tata ruang wilayah, termasuk pembagian wilayah berdasarkan fungsi dan peruntukan tanah.
- **Undang-Undang Lingkungan Hidup (UU No. 32 Tahun 2009)**: Mengatur perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup untuk menjamin keberlanjutan dan keseimbangan ekosistem.
- **Undang-Undang Pemerintahan Daerah (UU No. 23 Tahun 2014)**: Menyusun wewenang pemerintah pusat dan daerah dalam pengelolaan wilayah.

3. Prinsip-Prinsip Hukum Pengelolaan Wilayah

Prinsip-prinsip hukum yang harus diperhatikan dalam pengelolaan wilayah meliputi:

- **Sustainability**: Pengelolaan wilayah harus memperhatikan keberlanjutan lingkungan dan sumber daya alam.
- **Equity**: Pengelolaan harus dilakukan secara adil dan merata, memastikan setiap individu atau komunitas memiliki akses yang sama terhadap sumber daya.
- **Participation**: Melibatkan partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pengelolaan wilayah untuk memastikan kebutuhan dan aspirasi mereka terpenuhi.
- **Accountability**: Pemerintah dan pihak terkait harus bertanggung jawab atas tindakan mereka dalam pengelolaan wilayah.

Pengembangan Wilayah

1. Pengertian Pengembangan Wilayah

Pengembangan wilayah adalah proses meningkatkan kualitas dan kapasitas wilayah untuk mendukung aktivitas manusia melalui perencanaan, pembangunan infrastruktur, dan peningkatan layanan publik. Tujuan utamanya adalah meningkatkan kesejahteraan penduduk dan menciptakan pembangunan yang berkelanjutan⁷.

2. Strategi Pengembangan Wilayah

Beberapa strategi yang digunakan dalam pengembangan wilayah antara lain:

- **Pembangunan Infrastruktur**: Membangun dan meningkatkan infrastruktur dasar seperti jalan, jembatan, sistem air bersih, dan fasilitas kesehatan.
- **Pengembangan Ekonomi**: Mendorong pertumbuhan ekonomi melalui pengembangan industri, pariwisata, dan pertanian.
- **Pengelolaan Sumber Daya Alam**: Menggunakan sumber daya alam secara bijak untuk memastikan keberlanjutan dan mencegah kerusakan lingkungan.

⁶ Sudahnand dan Andayani, "ASPEK HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KAWASAN KAKI SURAMADU SISI MADURA."

⁷ Arba, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

- **Penataan Ruang:** Merencanakan penggunaan lahan secara optimal untuk berbagai keperluan seperti permukiman, industri, pertanian, dan konservasi⁸.

Pengelolaan Wilayah

1. Pengertian Pengelolaan Wilayah

Pengelolaan wilayah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan untuk mengatur, memelihara, dan mengoptimalkan penggunaan wilayah sesuai dengan rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan yang berlaku⁹.

2. Pendekatan dalam Pengelolaan Wilayah

Beberapa pendekatan dalam pengelolaan wilayah meliputi:

- **Pendekatan Top-Down:** Pemerintah pusat atau daerah mengambil inisiatif dan kontrol penuh dalam pengelolaan wilayah.
- **Pendekatan Bottom-Up:** Masyarakat lokal berperan aktif dalam perencanaan dan pengelolaan wilayah mereka.
- **Pendekatan Partisipatif:** Kombinasi antara top-down dan bottom-up, di mana pemerintah dan masyarakat bekerja sama dalam pengelolaan wilayah¹⁰.

3. Tantangan dalam Pengelolaan Wilayah

Beberapa tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan wilayah meliputi:

- **Konflik Kepentingan:** Berbagai pihak yang terlibat dalam pengelolaan wilayah seringkali memiliki kepentingan yang berbeda.
- **Kerusakan Lingkungan:** Pembangunan yang tidak berkelanjutan dapat menyebabkan kerusakan lingkungan yang sulit dipulihkan.
- **Keterbatasan Sumber Daya:** Keterbatasan sumber daya finansial dan manusia dapat menghambat pengelolaan wilayah yang efektif.
- **Perubahan Iklim:** Dampak perubahan iklim menambah kompleksitas dalam perencanaan dan pengelolaan wilayah.

Aspek hukum, pengembangan, dan pengelolaan wilayah adalah tiga elemen yang saling berkaitan dan penting dalam menciptakan wilayah yang terencana, berkelanjutan, dan sejahtera. Hukum memberikan kerangka kerja dan aturan yang mengatur pengelolaan, sementara pengembangan wilayah berfokus pada peningkatan infrastruktur dan ekonomi. Pengelolaan wilayah, di sisi lain, memastikan bahwa semua tindakan yang dilakukan sesuai dengan rencana dan kebijakan yang telah ditetapkan, sambil menghadapi berbagai tantangan yang muncul.

METODE PENELITIAN

⁸ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, 2010.

⁹ A.S.R.S. R dan M S Kahar, *Dasar-Dasar Hukum Tata Negara: Suatu Kajian Pengantar Hukum Tata Negara dalam Perspektif Teoritis-Filosofis* (CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019), <https://books.google.co.id/books?id=3DedDwAAQBAJ>.

¹⁰ Rizky Aulia, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional di Bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN," *Jurnal HIMA HAN*, 2017.

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif dengan fokus pada pendekatan yuridis normatif¹¹. Pendekatan yuridis normatif bertujuan untuk menganalisis dan memahami berbagai aturan hukum yang relevan dalam pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura¹². Penelitian ini dimulai dengan studi literatur, yaitu mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen hukum seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah, serta literatur ilmiah dan buku teks yang relevan.

Selanjutnya, analisis dokumen dilakukan untuk mengkaji isi dari dokumen-dokumen hukum tersebut guna memahami prinsip, norma, dan aturan hukum yang berlaku¹³. Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan wawancara dengan berbagai pihak terkait, termasuk pemerintah daerah, pengembang, masyarakat lokal, dan ahli hukum, untuk mendapatkan informasi mendalam tentang implementasi dan tantangan hukum yang dihadapi dalam pengembangan kawasan¹⁴. Data yang diperoleh dari studi literatur dan wawancara kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik analisis isi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Aspek Hukum Tata Ruang & Perizinan

1. Kebijakan dan Regulasi Tata Ruang di Bangkalan

Pembahasan ini mencakup kebijakan dan regulasi tata ruang yang berlaku di Kabupaten Bangkalan, Madura. Penting untuk memahami bagaimana pemerintah daerah mengatur penggunaan lahan melalui rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang disusun untuk jangka panjang. Beberapa poin penting yang dibahas adalah¹⁵:

- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Bangkalan: Menguraikan visi dan misi pengembangan wilayah Bangkalan serta alokasi ruang untuk berbagai kegiatan (permukiman, industri, pertanian, dan konservasi).
- Peraturan Zonasi: Pengaturan tentang pemanfaatan ruang yang diizinkan dan pembatasan-pembatasan yang berlaku di berbagai zona.
- Kesesuaian Tata Ruang: Memastikan bahwa proyek pengembangan Kawasan Bilaporah sesuai dengan RTRW dan peraturan zonasi yang berlaku.

2. Prosedur dan Persyaratan Perizinan

Aspek ini meliputi berbagai prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang untuk memperoleh izin pembangunan. Pengurusan perizinan yang

¹¹ Sudaryono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Prenada Media, 2016), <https://books.google.co.id/books?id=uTbMDwAAQBAJ>.

¹² Sudaryono.

¹³ Sugiyono, "METODE PENELITIAN KUANTITATIF KUALITATIF DAN R&D" (Bandung, Oktober 2013).

¹⁴ Sugiyono.

¹⁵ A. Yanti, "Dampak Kebijakan Pembangunan Jembatan Suramadu Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pengembangan Wilayah Jembatan Suramadu (Studi Di Desa Sukolilo Barat Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan)," *Jurnal Administrasi Publik Mahasiswa Universitas Brawijaya*, 2013.

tepat sangat penting untuk memastikan bahwa semua aspek legalitas dipatuhi. Poin-poin yang dibahas meliputi¹⁶:

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB): Persyaratan dan prosedur untuk mendapatkan IMB yang merupakan izin dasar bagi setiap proyek pembangunan.
- Izin Lokasi: Pengurusan izin lokasi yang menunjukkan bahwa lahan yang akan dikembangkan telah sesuai dengan tata ruang dan tidak berada di area yang dilarang.
- Izin Gangguan (HO): Izin yang diperlukan jika pembangunan dan pengelolaan kawasan berpotensi menimbulkan gangguan terhadap lingkungan sekitar.
- Proses dan Waktu Pengurusan: Langkah-langkah yang harus diikuti serta waktu yang diperlukan untuk memperoleh berbagai izin tersebut.

3. Dampak Hukum dari Pelanggaran Tata Ruang dan Perizinan

Pelanggaran terhadap peraturan tata ruang dan perizinan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum. Pembahasan ini mencakup dampak-dampak tersebut serta langkah-langkah mitigasi yang dapat diambil oleh pengembang. Beberapa poin penting yang dibahas adalah:

- Sanksi Administratif: Denda, penghentian sementara, atau pencabutan izin jika terjadi pelanggaran.
- Sanksi Pidana: Potensi hukuman pidana bagi pelanggaran berat yang merugikan kepentingan umum atau lingkungan.
- Pemulihan Lingkungan: Kewajiban pengembang untuk memulihkan kondisi lingkungan jika terjadi kerusakan akibat pelanggaran.
- Pencegahan dan Mitigasi: Strategi untuk menghindari pelanggaran dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

4. Peran Pemerintah Daerah dan Lembaga Terkait

Pemerintah daerah dan lembaga terkait memiliki peran penting dalam pengaturan tata ruang dan perizinan. Kerja sama yang baik dengan pihak-pihak ini dapat mempermudah proses pengembangan kawasan. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Dinas Tata Ruang dan Pertanahan: Peran dan tanggung jawab dinas terkait dalam mengelola tata ruang dan penerbitan izin.
- Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD): Fungsi dan kontribusi BKPRD dalam koordinasi dan pengawasan tata ruang di daerah.
- Kerjasama dengan Pemerintah: Pentingnya dialog dan kerjasama dengan pemerintah daerah untuk mendapatkan dukungan dan mempercepat proses perizinan.
- Partisipasi Publik: Melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas.

Pembahasan aspek hukum tata ruang dan perizinan ini memberikan gambaran menyeluruh tentang berbagai aturan dan prosedur yang harus dipatuhi dalam pengembangan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura.

¹⁶ Mohammad Kosim, "(Elite Lokal dalam Masyarakat Madura)," 1998.

B. Aspek Hukum Lingkungan

1. Regulasi dan Kebijakan Lingkungan yang Relevan

Pembahasan ini mencakup berbagai regulasi dan kebijakan lingkungan yang harus dipatuhi dalam pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah. Penting untuk memahami kerangka hukum yang mengatur perlindungan lingkungan di Indonesia, terutama yang relevan untuk daerah Bangkalan. Poin-poin yang dibahas meliputi¹⁷:

- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup: Dasar hukum utama untuk pengelolaan lingkungan di Indonesia¹⁸.
- Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup: Regulasi tambahan yang mengatur pelaksanaan undang-undang lingkungan hidup.
- Peraturan Daerah (Perda) Bangkalan terkait Lingkungan: Kebijakan lokal yang mengatur aspek-aspek khusus pengelolaan lingkungan di Bangkalan.
- Instruksi dan Pedoman Teknis dari Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK): Arahan teknis mengenai pengelolaan lingkungan yang harus dipatuhi.

2. Prosedur Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

AMDAL adalah instrumen penting untuk menilai dampak lingkungan dari proyek pengembangan kawasan. Pembahasan ini meliputi prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses AMDAL. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Tahapan AMDAL: Proses mulai dari penyusunan kerangka acuan, pelaksanaan studi lingkungan, hingga penyusunan laporan AMDAL.
- Penyusunan Kerangka Acuan: Mengidentifikasi dampak potensial dan menentukan ruang lingkup kajian lingkungan.
- Studi Lingkungan: Pengumpulan data dan analisis dampak lingkungan, sosial, dan ekonomi dari proyek pengembangan.
- Laporan AMDAL: Penyusunan dokumen yang memuat hasil studi dan rekomendasi mitigasi dampak.
- Prosedur Persetujuan AMDAL: Proses peninjauan dan persetujuan laporan AMDAL oleh Komisi AMDAL.

3. Tanggung Jawab Hukum Pengembang dan Pengelola Kawasan

Pengembang dan pengelola kawasan memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa kegiatan mereka tidak merusak lingkungan. Pembahasan ini mencakup tanggung jawab tersebut serta konsekuensi hukum jika terjadi pelanggaran. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Kewajiban Perlindungan Lingkungan: Tindakan preventif yang harus diambil

¹⁷ Sudahnan dan Andayani, "ASPEK HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KAWASAN KAKI SURAMADU SISI MADURA."

¹⁸ Zainul Akmal, "TAFSIR YURIDIS FILOSOFIS PASAL 56 AYAT 1 UNDANG-UNDANG NOMOR 39 TAHUN 2014 TENTANG PERKEBUNAN," *Jurnal Gagasan Hukum*, 2021, <https://doi.org/10.31849/jgh.v3i01.7505>.

oleh pengembang untuk melindungi lingkungan.

- Pemantauan dan Pelaporan Lingkungan: Kewajiban pengembang untuk memantau kondisi lingkungan secara berkala dan melaporkannya kepada pihak berwenang.
- Tindakan Korektif dan Pemulihan: Langkah-langkah yang harus diambil untuk mengatasi dampak negatif terhadap lingkungan.
- Konsekuensi Hukum Pelanggaran Lingkungan: Sanksi administratif, perdata, dan pidana yang dapat dikenakan jika terjadi pelanggaran terhadap peraturan lingkungan.

4. Pelibatan Masyarakat dan Partisipasi Publik

Partisipasi masyarakat dalam pengelolaan lingkungan adalah aspek penting yang diatur oleh hukum. Pembahasan ini mencakup peran serta masyarakat dalam proses pengambilan keputusan lingkungan. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Keterbukaan Informasi Lingkungan: Kewajiban pengembang untuk menyediakan informasi yang transparan tentang dampak lingkungan proyek mereka.
- Konsultasi Publik dalam Proses AMDAL: Pelibatan masyarakat dalam tahapan penyusunan dan penilaian AMDAL.
- Hak dan Kewajiban Masyarakat: Hak masyarakat untuk memperoleh informasi dan berpartisipasi dalam pengelolaan lingkungan serta kewajiban untuk menjaga lingkungan.
- Mekanisme Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan: Saluran yang tersedia bagi masyarakat untuk mengajukan keluhan dan mencari penyelesaian sengketa terkait dampak lingkungan.

Pembahasan aspek hukum lingkungan ini memberikan panduan tentang berbagai aturan dan prosedur yang harus dipatuhi dalam pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura, serta menekankan pentingnya perlindungan lingkungan dan pelibatan masyarakat.

C. Aspek Hukum Pertanian

1. Regulasi Kepemilikan dan Penguasaan Tanah

Pembahasan ini mencakup regulasi yang mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia, khususnya di Kabupaten Bangkalan. Poin-poin penting yang dibahas meliputi¹⁹:

- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960: Dasar hukum utama yang mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia²⁰.
- Jenis-jenis Hak Atas Tanah: Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, serta perbedaan dan implikasinya.
- Sertifikasi Tanah: Proses dan persyaratan untuk memperoleh sertifikat tanah

¹⁹ M Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Sinar Grafika, 2021), <https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ>.

²⁰ Arina Novizas Shebubakar dan Marie Remfan Raniah, "HUKUM TANAH ADAT/ULAYAT," *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2021, <https://doi.org/10.36722/jmih.v4i1.758>.

sebagai bukti kepemilikan yang sah.

- Pengaturan Tanah Adat: Pengakuan dan pengaturan tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat di Bangkalan.

2. Proses Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan

Aspek ini meliputi prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses pengadaan tanah untuk keperluan pengembangan Kawasan Bilaporah. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Prosedur pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Pengadaan Tanah Melalui Pelepasan Hak: Proses negosiasi dengan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah mereka.
- Ganti Rugi dan Kompensasi: Mekanisme pemberian ganti rugi yang adil dan layak kepada pemilik tanah yang tanahnya diambil untuk pengembangan kawasan.
- Permohonan dan Pengurusan Izin Penggunaan Tanah: Persyaratan dan langkah-langkah administratif yang harus dilakukan untuk mendapatkan izin penggunaan tanah²¹.

3. Penyelesaian Sengketa Tanah dan Prosedur Hukum yang Berlaku

Sengketa tanah seringkali menjadi masalah dalam pengembangan kawasan. Pembahasan ini mencakup mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang berlaku. Poin-poin yang dibahas meliputi²²:

- Jenis-jenis Sengketa Tanah: Sengketa kepemilikan, batas tanah, dan penggunaan tanah.
- Mekanisme Penyelesaian Sengketa: Penyelesaian melalui mediasi, arbitrase, dan pengadilan.
- Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN): Fungsi BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah dan mengatur administrasi pertanahan.
- Prosedur Pengajuan Gugatan Tanah: Langkah-langkah yang harus diikuti untuk mengajukan gugatan terkait sengketa tanah di pengadilan.

4. Hak dan Kewajiban Pengembang Terkait dengan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

Pengembang memiliki hak dan kewajiban tertentu terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pembahasan ini mencakup hak dan kewajiban tersebut serta implikasinya bagi pengembangan Kawasan Bilaporah. Poin-poin yang dibahas meliputi:

²¹ Boulevard dan Manado, "Aspek Hukum Lingkungan Dalam Pelaksanaan Reklamasi Pantai Kawasan Bisnis Boulevard Kota Manado."

²² Jonathan Marhien Ramisan, Donald A. Rumokoy, dan Marthin Luther Lambonan, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA BERDASARKAN PRINSIP REFORMA AGRARIA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA," *Lex Privatum*, 2023.

- Hak Penggunaan Tanah: Hak-hak yang diperoleh pengembang setelah mendapatkan izin penggunaan tanah, termasuk hak untuk membangun dan mengelola kawasan.
- Kewajiban Konservasi Tanah: Tanggung jawab pengembang untuk menjaga dan memelihara kualitas tanah, termasuk langkah-langkah konservasi tanah.
- Kepatuhan terhadap Peraturan: Kewajiban pengembang untuk mematuhi semua peraturan yang berlaku terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- Dampak Sosial dan Lingkungan: Tanggung jawab pengembang untuk mengelola dampak sosial dan lingkungan yang timbul akibat penggunaan tanah untuk pengembangan kawasan.

Pembahasan aspek hukum pertanahan ini memberikan gambaran menyeluruh tentang berbagai aturan dan prosedur yang harus dipatuhi dalam pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura, serta menekankan pentingnya kepatuhan terhadap regulasi pertanahan dan penyelesaian sengketa tanah secara adil.

D. Aspek Hukum Investasi & Pembiayaan

1. Regulasi yang Mengatur Investasi di Sektor Properti dan Kawasan Industri

Pembahasan ini mencakup regulasi yang mengatur investasi, terutama dalam sektor properti dan kawasan industri di Indonesia, termasuk Bangkalan. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal: Kerangka hukum utama yang mengatur penanaman modal di Indonesia²³.
- Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM): Regulasi dan kebijakan yang dikeluarkan oleh BKPM terkait prosedur dan persyaratan penanaman modal.
- Izin Investasi: Jenis-jenis izin yang diperlukan untuk investasi di sektor properti dan kawasan industri, termasuk prosedur pengajuan dan persyaratannya.
- Fasilitas dan Insentif Investasi: Berbagai fasilitas dan insentif yang ditawarkan oleh pemerintah untuk menarik investor, seperti insentif pajak dan kemudahan perizinan.

2. Skema Pembiayaan untuk Pengembangan Kawasan

Aspek ini meliputi berbagai skema pembiayaan yang dapat digunakan untuk mendukung pengembangan Kawasan Bilaporah. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- **Pembiayaan Bank:** Sumber pembiayaan dari bank, termasuk pinjaman jangka pendek dan panjang, serta persyaratan dan proses aplikasinya.
- **Pembiayaan Non-Bank:** Sumber pembiayaan alternatif seperti leasing, modal ventura, dan pembiayaan dari lembaga keuangan non-bank lainnya.
- **Obligasi dan Surat Berharga:** Penerbitan obligasi dan surat berharga lainnya

²³ Iman Ali rahman dan Dewa Sukma Kelana, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI INVESTOR ASING MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL," *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 2022, <https://doi.org/10.59635/jihk.v9i1.187>.

sebagai sarana untuk memperoleh dana dari pasar modal.

- **Kerjasama Pemerintah dan Swasta (Public-Private Partnership - PPP):** Model kerjasama antara pemerintah dan swasta dalam pembiayaan proyek infrastruktur dan pengembangan kawasan.

3. Perlindungan Hukum bagi Investor dan Pengembang

Pembahasan ini mencakup berbagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada investor dan pengembang untuk memastikan keamanan investasi mereka. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Perlindungan terhadap Risiko Politik dan Regulasi: Mekanisme perlindungan terhadap perubahan kebijakan atau regulasi yang dapat merugikan investor.
- Perlindungan terhadap Risiko Hukum: Penegakan hukum yang adil dan transparan untuk melindungi hak-hak investor.
- Perjanjian Investasi: Penyusunan perjanjian investasi yang jelas dan detail untuk mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat.
- Asuransi Investasi: Penggunaan asuransi untuk melindungi investasi dari risiko yang tidak terduga, seperti kerugian akibat bencana alam atau gangguan sosial.

4. Peran Pemerintah dalam Mendukung dan Mengatur Investasi di Kawasan Bilaporah.

Pemerintah memiliki peran penting dalam mendukung dan mengatur investasi di kawasan Bilaporah. Pembahasan ini mencakup berbagai langkah yang diambil oleh pemerintah untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif. Poin-poin yang dibahas meliputi:

- Kebijakan Investasi Daerah: Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah Bangkalan untuk mendorong investasi di wilayahnya.
- Dukungan Infrastruktur: Penyediaan infrastruktur dasar seperti jalan, listrik, air, dan telekomunikasi untuk mendukung pengembangan kawasan.
- Fasilitasi Perizinan: Upaya pemerintah untuk menyederhanakan proses perizinan dan memberikan layanan terpadu bagi investor.
- Promosi Investasi: Kegiatan promosi yang dilakukan oleh pemerintah untuk menarik investor domestik dan asing ke kawasan Bilaporah.

Pembahasan aspek hukum investasi dan pembiayaan ini memberikan gambaran menyeluruh tentang berbagai aturan, skema pembiayaan, perlindungan hukum, dan peran pemerintah dalam mendukung pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura.

KESIMPULAN

Pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura, memerlukan pemahaman yang komprehensif terhadap berbagai aspek hukum yang terlibat. Kesimpulan dari masing-masing aspek hukum yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Aspek Hukum Tata Ruang & Perizinan: Pengembangan Kawasan Bilaporah harus sesuai dengan kebijakan dan regulasi tata ruang yang berlaku di Bangkalan. Prosedur perizinan yang meliputi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin

Lokasi, dan Izin Gangguan harus dipatuhi untuk memastikan legalitas proyek. Pelanggaran terhadap peraturan tata ruang dapat berakibat pada sanksi administratif dan pidana, sehingga kepatuhan dan kerjasama dengan pemerintah daerah sangat penting.

2. Aspek Hukum Lingkungan: Perlindungan lingkungan menjadi prioritas dalam setiap tahap pengembangan kawasan. Regulasi lingkungan, termasuk Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 dan prosedur AMDAL, harus dipatuhi untuk menilai dan memitigasi dampak lingkungan. Tanggung jawab hukum pengembang meliputi pemantauan, pelaporan, dan tindakan korektif terhadap dampak lingkungan, serta melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan.

3. Aspek Hukum Pertanahan: Kepemilikan dan penguasaan tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, serta regulasi terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penyelesaian sengketa tanah memerlukan mekanisme yang adil melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan. Pengembang harus mematuhi peraturan pertanahan dan memenuhi kewajiban konservasi tanah untuk memastikan penggunaan yang berkelanjutan.

4. Aspek Hukum Investasi & Pembiayaan: Investasi di sektor properti dan kawasan industri diatur oleh Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dengan berbagai fasilitas dan insentif yang ditawarkan oleh pemerintah. Skema pembiayaan yang dapat digunakan meliputi pembiayaan bank, non-bank, obligasi, dan kerjasama pemerintah-swasta. Perlindungan hukum bagi investor sangat penting untuk menjamin keamanan investasi, dengan dukungan pemerintah melalui kebijakan investasi daerah, penyediaan infrastruktur, dan fasilitasi perizinan.

Secara keseluruhan, pengembangan dan pengelolaan Kawasan Bilaporah di Bangkalan, Madura, memerlukan perhatian khusus terhadap berbagai aspek hukum yang terlibat. Kepatuhan terhadap regulasi tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan investasi sangat penting untuk memastikan keberhasilan proyek serta keberlanjutan lingkungan dan sosial. Kolaborasi yang baik antara pengembang, pemerintah, dan masyarakat akan menjadi kunci utama dalam menciptakan kawasan yang maju dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Zainul. "TAFSIR YURIDIS FILOSOFIS PASAL 56 AYAT 1 UNDANG-UNDANG NOMOR 39 TAHUN 2014 TENTANG PERKEBUNAN." *Jurnal Gagasan Hukum*, 2021. <https://doi.org/10.31849/jgh.v3i01.7505>.
- Ali rahman, Iman, dan Dewa Sukma Kelana. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI INVESTOR ASING MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 2022. <https://doi.org/10.59635/jihk.v9i1.187>.
- Arba. *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

- Arba, M. Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika, 2021. <https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ>.
- Aulia, Rizky. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional di Bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN." Jurnal HIMA HAN, 2017.
- Boulevard, Bisnis, dan Kota Manado. "Aspek Hukum Lingkungan Dalam Pelaksanaan Reklamasi Pantai Kawasan Bisnis Boulevard Kota Manado." Lex Et Societatis, 2016.
- Hasni. Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH. Rajawali Pers, 2010.
- Hidayat, Ainur Rahman. "BUDAYA MASYARAKAT MADURA.pdf." Jurnal Filsafat, 2013.
- Kementerian Kesehatan Republik Indonesia. "Pedoman Pengembangan." Kemenkes RI, 2011.
- Kosim, Mohammad. "(Elite Lokal dalam Masyarakat Madura)," 1998.
- R, A.S.R.S., dan M S Kahar. Dasar-Dasar Hukum Tata Negara: Suatu Kajian Pengantar Hukum Tata Negara dalam Perspektif Teoritis-Filosofis. CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019. <https://books.google.co.id/books?id=3DedDwAAQBAJ>.
- Ramisan, Jonathan Marhien, Donald A. Rumokoy, dan Marthin Luther Lambonan. "PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA BERDASARKAN PRINSIP REFORMA AGRARIA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA." Lex Privatum, 2023.
- Shebubakar, Arina Novizas, dan Marie Remfan Raniah. "HUKUM TANAH ADAT/ULAYAT." Jurnal Magister Ilmu Hukum, 2021. <https://doi.org/10.36722/jmih.v4i1.758>.
- Sudahnan, Sudahnan, dan Isetyowati Andayani. "ASPEK HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KAWASAN KAKI SURAMADU SISI MADURA." Perspektif, 2022. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v27i2.830>.
- Sudaryono. Metode Penelitian Pendidikan. Prenada Media, 2016. <https://books.google.co.id/books?id=uTbMDwAAQBAJ>.
- Sugiyono. "METODE PENELITIAN KUANTITATIF KUALITATIF DAN R&D." Bandung, Oktober 2013.
- Yanti, A. "Dampak Kebijakan Pembangunan Jembatan Suramadu Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pengembangan Wilayah Jembatan Suramadu (Studi Di Desa Sukolilo Barat Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan)." Jurnal Administrasi Publik Mahasiswa Universitas Brawijaya, 2013.